**FECHA: 20 DE AGOSTO 2026**

**SECRETARÍA ENCARGADA: SECRETARIA DE HACIENDA**

**NOMBRE Y NÚMERO DEL PROCESO: SELECCIÓN ABREVIADA DE MENOR CUANTÍA NO. SMH-SAMC-093-2026**

**OBJETO DEL PROCESO: "AVALUAR LOS BIENES INMUEBLES RURALES Y URBANOS QUE REQUIERA EL MUNICIPIO DE PEREIRA PARA EL CUMPLIMIENTO DE SUS FUNCIONES Y PARA EL APOYO DE SU GESTIÓN ADMINISTRATIVA".**

**RESPUESTA DE OBSERVACIONES**

| **OBSERVACIÓN 1** | | |
|---|---|---|
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | **URBANOS Y RURALES** |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | **(21/07/2026 2:11:01 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito)** |
| 5 | **OBSERVACIÓN:**<br><br>**OBSERVACIÓN: # 1**<br><br>"…. NUMERAL 15.5. REQUISITOS TÉCNICOS: EXIGENCIA DE ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO EN EL ÁREA METROPOLITANA DE PEREIRA: El numeral 15.5. del proyecto de pliego de condiciones, dentro de los "Requisitos Técnicos" de carácter habilitante, establece en su punto 2 que el proponente debe "Contar con establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana (Pereira o Dosquebradas o La Virginia) con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el área metropolitana no inferior a un año".<br><br>**RESPUESTA**<br><br>La Entidad no accede a la observación y aclara que el requisito previsto en el numeral 15.5, numeral 2, del Proyecto de Pliego de Condiciones se mantiene como condición habilitante, atendiendo a las condiciones | |

| | |
|---|---|
| | particulares de ejecución del contrato y a la necesidad de garantizar disponibilidad operativa en el Área Metropolitana de Pereira desde el inicio de su ejecución.<br><br>Lo anterior se sustenta en que la ejecución contractual comprende la realización de visitas de campo a inmuebles urbanos y rurales, la coordinación permanente con la supervisión, la entrega de los productos e informes correspondientes y, cuando resulte necesario, el acompañamiento presencial para la atención de observaciones o requerimientos de la Administración, dentro del plazo previsto para la ejecución contractual.<br><br>En este contexto, la exigencia relacionada con la existencia de un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana y su antigüedad mínima tiene por finalidad acreditar una capacidad operativa previamente establecida y verificable al momento de la presentación de la oferta, y mitigar los riesgos asociados a eventuales demoras derivadas de la instalación o puesta en funcionamiento de la infraestructura operativa requerida para atender las actividades propias del contrato.<br><br>Sin perjuicio de lo anterior, y atendiendo los argumentos formulados respecto de la necesidad de justificar las condiciones habilitantes establecidas por la Entidad, se complementarán los Estudios Previos con la motivación técnica que sustenta la necesidad, adecuación y proporcionalidad de esta exigencia frente a las condiciones particulares de ejecución del contrato.<br><br>En consecuencia, la Entidad no accede a la solicitud de eliminar o modificar el requisito y mantiene la condición establecida en el numeral 15.5, numeral 2, del Pliego de Condiciones.<br><br>**DADO LO ANTERIOR: No se modifica.** El numeral 15.5, numeral 2, permanece así:<br><br>***2.*** *Contar con establecimiento de comercio en el Área Metropolitana (Pereira, Dosquebradas o La Virginia), con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el Área Metropolitana no inferior a un (1) año.*<br><br>**SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN:** NO.<br>**RESPUESTA:** LA ENTIDAD ACLARA / NO ACCEDE.<br>**MODIFICA EL PLIEGO DE CONDICIONES:** NO.<br>**MODIFICA LOS ESTUDIOS PREVIOS:** SÍ – se complementará la |

motivación técnica del requisito.
**NUMERAL DEL PLIEGO ACTUALIZADO:** No aplica.

**OBSERVACIÓN: # 2**

*"…NUMERAL 15.2. EXPERIENCIA DEL PROPONENTE: FALTA DE PRECISIÓN EN LA CONVERSIÓN A SMLMV: El numeral 15.2. del proyecto de pliego establece que la experiencia mínima habilitante debe ser "Igual o superior al 100% del valor estimado del contrato", fijando dicho valor en "370 S.M.L.M.V.". Sin embargo, el documento no precisa expresamente la vigencia del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente (SMLMV) utilizada para efectuar dicha conversión (esto es, si corresponde al SMLMV del año 2025 o al del año 2026), lo que puede generar diferencias materiales al momento en que cada proponente calcule si sus contratos acreditados alcanzan el umbral exigido."*

**RESPUESTA**

La Entidad **accede a la observación**, en el sentido de precisar la vigencia del Salario Mínimo Legal Mensual Vigente – SMLMV utilizada como referencia para expresar el requisito de experiencia previsto en el numeral 15.2 del Proyecto de Pliego de Condiciones.

El presupuesto oficial del proceso corresponde a la vigencia fiscal 2026 y asciende a la suma de SEISCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES OCHOCIENTOS VEINTISÉIS MIL NOVECIENTOS VEINTICINCO PESOS M/CTE ($648.826.925), respaldado con los respectivos Certificados de Disponibilidad Presupuestal expedidos para dicha vigencia.

En consecuencia, la referencia contenida en el numeral 15.2 corresponde al Salario Mínimo Legal Mensual Vigente para el año 2026.

La precisión efectuada no implica modificación del porcentaje de experiencia exigido ni del presupuesto oficial del proceso, sino que tiene por finalidad

| | | |
|---|---|---|
| | establecer de manera expresa la vigencia utilizada como referencia para la determinación del requisito, evitando interpretaciones diferentes por parte de los interesados y garantizando claridad en las condiciones de participación.<br><br>En consecuencia, **se ajustará el numeral 15.2 del Pliego de Condiciones Definitivo, precisando expresamente que los 370 SMLMV allí señalados corresponden a la vigencia 2026.**<br><br>**DADO LO ANTERIOR:**<br><br>***15.2. EXPERIENCIA DEL PROPONENTE***<br><br>*El proponente interesado en participar en el presente proceso de selección deberá acreditar experiencia en mínimo uno (1) y máximo dos (2) contratos relacionados con el objeto a contratar, cuyo valor, individualmente o sumado entre ellos, sea igual o superior al cien por ciento (100 %) del valor correspondiente al presupuesto oficial del proceso, expresado en Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes – SMLMV.*<br><br>*Para efectos de la verificación del presente requisito, el valor exigido corresponde a **370 SMLMV de la vigencia 2026**.*<br><br>**SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN: SÍ.**<br><br>**RESPUESTA: LA ENTIDAD ACCEDE Y PRECISA.**<br>**MODIFICA EL DOCUMENTO: SÍ.**<br>**DOCUMENTO:** Pliego de Condiciones Definitivo.<br>**NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO: 15.2 – Experiencia del Proponente.**<br>**AJUSTE:** Se precisa que los **370 SMLMV corresponden a la vigencia 2026**. | |
| 6 | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | |
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | |

| | | |
|---|---|---|
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO |
| 9 | **RESPUESTA:** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO ☐ |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | N/A |

| **OBSERVACIÓN 2** | | |
|---|---|---|
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | VALORACIONES EMPRESARIALES |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | (22/07/2026 5:24:34 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito) |
| 5 | **OBSERVACIÓN:** | |

**OBSERVACIÓN: # 1**

"… Se solicita a la entidad para el director habilite también la carrera de contabilidad*."*

**RESPUESTA**

La Entidad **no accede a la observación**.

Revisada la solicitud formulada por el interesado, la Entidad mantiene las formaciones profesionales establecidas para el Director, Gerente o Coordinador dentro del personal mínimo requerido, las cuales fueron definidas por el equipo estructurador atendiendo las condiciones particulares del objeto contractual, su alcance y las actividades que deberá desarrollar dicho profesional durante la ejecución del contrato.

Debe precisarse, además, que la formación profesional constituye uno de los componentes del perfil exigido y debe analizarse conjuntamente con los demás requisitos previstos para este cargo, entre ellos, la acreditación como avaluador mediante el correspondiente Registro Abierto de Avaluadores – RAA y la

experiencia específica mínima requerida como avaluador de predios rurales y urbanos.

Analizada la solicitud, no se evidencian razones técnicas que hagan necesario ampliar las formaciones profesionales actualmente previstas para incorporar la profesión de Contaduría Pública, razón por la cual se mantienen las condiciones establecidas en el Proyecto de Pliego de Condiciones.

En consecuencia, **la Entidad no accede a la solicitud y no se modifica el requisito correspondiente al perfil del Director, Gerente o Coordinador.**

**DADO LO ANTERIOR:**

**SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN: NO.**

**RESPUESTA: LA ENTIDAD NO ACCEDE.**

**MODIFICA EL DOCUMENTO: NO.**

**NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO: N/A.**

**PLIEGO:** Se mantiene íntegramente la formación profesional exigida para el Director/Gerente/Coordinador.

**OBSERVACIÓN: # 2**

*"…Respetuosamente solicitamos a la Entidad revisar el requisito habilitante que exige a los proponentes contar con un establecimiento de comercio ubicado en el Área Metropolitana de Pereira (Pereira, Dosquebradas o La Virginia), con una antigüedad mínima de un (1) año, por cuanto dicha exigencia constituye una restricción territorial que limita injustificadamente la participación de oferentes de otras regiones del país.."*

**RESPUESTA**

La Entidad **no accede a la observación y aclara** que el requisito previsto en el numeral 15.5, numeral 2, del Proyecto de Pliego de Condiciones se mantiene como condición habilitante, atendiendo a las condiciones particulares de

ejecución del contrato y a la necesidad de garantizar disponibilidad operativa en el Área Metropolitana de Pereira desde el inicio de su ejecución.

Lo anterior se sustenta en que la ejecución contractual comprende la realización de visitas de campo a inmuebles urbanos y rurales, la coordinación permanente con la supervisión, la entrega de los productos e informes correspondientes y, cuando resulte necesario, el acompañamiento presencial para la atención de observaciones o requerimientos de la Administración, dentro del plazo previsto para la ejecución contractual.

En este contexto, la exigencia relacionada con la existencia de un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana y su antigüedad mínima tiene por finalidad acreditar una capacidad operativa previamente establecida y verificable al momento de la presentación de la oferta, y mitigar los riesgos asociados a eventuales demoras derivadas de la instalación o puesta en funcionamiento de la infraestructura operativa requerida para atender las actividades propias del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, y atendiendo los argumentos formulados respecto de la necesidad de justificar las condiciones habilitantes establecidas por la Entidad, se complementarán los Estudios Previos con la motivación técnica que sustenta la necesidad, adecuación y proporcionalidad de esta exigencia frente a las condiciones particulares de ejecución del contrato.

En consecuencia, **la Entidad no accede a la solicitud de eliminar o modificar el requisito y mantiene la condición establecida en el numeral 15.5, numeral 2, del Pliego de Condiciones.**

**DADO LO ANTERIOR:**

**EL PLIEGO DE CONDICIONES: NO SE MODIFICA.** Debe conservarse el numeral 15.5, numeral 2, en los términos actuales:
***2.*** *Contar con establecimiento de comercio en el Área Metropolitana (Pereira, Dosquebradas o La Virginia), con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el Área Metropolitana no inferior a un (1) año.*

**SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN: NO.**

**RESPUESTA: LA ENTIDAD ACLARA / NO ACCEDE.**

**MODIFICA EL PLIEGO: NO.**

**MODIFICA ESTUDIOS PREVIOS: SÍ.**

| | | |
|---|---|---|
| **AJUSTE EN ESTUDIOS PREVIOS:** Incorporar/complementar la motivación técnica que sustente la necesidad, adecuación y proporcionalidad de exigir disponibilidad operativa mediante establecimiento de comercio en el Área Metropolitana y su antigüedad mínima.<br>**NUMERAL DEL PLIEGO ACTUALIZADO: N/A.** | | |
| 6 | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | |
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | |
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO |
| 9 | **RESPUESTA:** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | |

| **OBSERVACIÓN 3** | | |
|---|---|---|
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | SALMER INGENIERÍA S.A.S |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | (23/07/2026 11:49:01 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito) |
| 5 | **OBSERVACIÓN:** | |

**OBSERVACIÓN: # 1**

*"…Contar con establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana (Pereira o Dosquebradas o La Virginia) con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el área metropolitana no inferior a un año.*

*Solicitamos revisar el requisito que exige contar con un establecimiento de comercio en el área metropolitana de Pereira, toda vez que dicha condición limita la participación de empresas que, aunque no tienen sede física en esta región, cuentan con la capacidad técnica, administrativa y operativa para ejecutar el contrato de manera eficiente. SALMER INGENIERÍA S.A.S. es una empresa con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, con amplia trayectoria en la prestación de servicios de avalúos a nivel nacional. Contamos con una amplia red de peritos y personal de apoyo en diferentes departamentos del país, lo que nos permite atender oportunamente los requerimientos de nuestros*

*clientes sin que la ubicación de nuestra sede principal afecte la calidad, oportunidad o cobertura del servicio".*

**RESPUESTA**

La Entidad **no accede a la observación y aclara** que el requisito previsto en el numeral 15.5, numeral 2, del Proyecto de Pliego de Condiciones se mantiene como condición habilitante, atendiendo a las condiciones particulares de ejecución del contrato y a la necesidad de garantizar disponibilidad operativa en el Área Metropolitana de Pereira desde el inicio de su ejecución.

La Entidad reconoce que la capacidad técnica, administrativa y operativa de los potenciales oferentes puede estructurarse mediante diferentes esquemas organizacionales y que la ubicación del domicilio principal de una empresa, por sí sola, no determina su capacidad para ejecutar contratos en diferentes regiones del territorio nacional. No obstante, la condición establecida en el proceso no se encuentra referida al domicilio principal del proponente ni pretende circunscribir la participación exclusivamente a empresas constituidas o domiciliadas en el Área Metropolitana de Pereira, sino a la disponibilidad de una estructura operativa local previamente establecida para atender las condiciones particulares de ejecución del contrato.

Lo anterior se sustenta en que la ejecución contractual comprende la realización de visitas de campo a inmuebles urbanos y rurales, la coordinación permanente con la supervisión, la entrega de los productos e informes correspondientes y, cuando resulte necesario, el acompañamiento presencial para la atención de observaciones o requerimientos de la Administración, dentro del plazo previsto para la ejecución contractual.

En este contexto, la exigencia relacionada con la existencia de un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana y su antigüedad mínima tiene por finalidad acreditar una capacidad operativa previamente establecida y verificable al momento de la presentación de la oferta y mitigar los riesgos asociados a eventuales demoras derivadas de la instalación o puesta en funcionamiento de la infraestructura operativa requerida para atender las actividades propias del contrato.

Sin perjuicio de lo anterior, y atendiendo los argumentos formulados respecto de la necesidad de justificar las condiciones habilitantes establecidas por la Entidad, se complementarán los Estudios Previos con la motivación técnica que sustenta

la necesidad, adecuación y proporcionalidad de esta exigencia frente a las condiciones particulares de ejecución del contrato.

En consecuencia, **la Entidad no accede a la solicitud de eliminar o modificar el requisito y mantiene la condición establecida en el numeral 15.5, numeral 2, del Pliego de Condiciones.**

**DADO LO ANTERIOR: EL PLIEGO DE CONDICIONES NO SE MODIFICA.** Se conserva: ***2.*** *Contar con establecimiento de comercio en el Área Metropolitana (Pereira, Dosquebradas o La Virginia), con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el Área Metropolitana no inferior a un (1) año.*

**SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN: NO.**

**RESPUESTA: LA ENTIDAD ACLARA / NO ACCEDE.**

**MODIFICA EL PLIEGO: NO.**

**MODIFICA LOS ESTUDIOS PREVIOS: SÍ.**

**NUMERAL DEL PLIEGO ACTUALIZADO: N/A.**

**AJUSTE DOCUMENTAL:** Complementar en los Estudios Previos la motivación técnica del requisito contenido en el numeral 15.5, numeral 2, desarrollando su necesidad, adecuación y proporcionalidad frente a las condiciones concretas de ejecución contractual.

**OBSERVACIÓN: # 2**

2. Solicitamos revisar el indicador de endeudamiento exigido en el pliego de condiciones y permitir un nivel igual o menor de 0,40. Consideramos que este ajuste no compromete lacapacidad financiera de los proponentes y, por el contrario, amplía la pluralidad de oferentes,permitiendo la participación de empresas financieramente sólidas que cuentan con experiencia, capacidad técnica y cumplimiento demostrado en contratos similares.

**RESPUESTA**

La Entidad **accede parcialmente a la observación**.

Revisado nuevamente el indicador de endeudamiento establecido en el Proyecto de Pliego de Condiciones, así como la información financiera considerada en el Análisis del Sector, la Entidad estima procedente ajustar el límite inicialmente previsto, con el propósito de establecer una condición habilitante acorde con el comportamiento financiero observado en el mercado analizado y favorecer una mayor participación de potenciales oferentes, sin comprometer la capacidad financiera requerida para la adecuada ejecución del contrato.

Si bien el indicador de endeudamiento inicialmente establecido en 0,30 obedeció al análisis efectuado durante la estructuración del proceso, la revisión de la información financiera de las empresas que integraron la muestra del sector evidencia la existencia de potenciales participantes con niveles de endeudamiento superiores al inicialmente previsto, sin que esta circunstancia, considerada de manera aislada, permita concluir la ausencia de capacidad financiera para ejecutar el contrato.

Debe tenerse en cuenta, además, que la capacidad financiera del proponente no se determina exclusivamente a partir del nivel de endeudamiento, toda vez que el proceso contempla de manera concurrente la verificación de los indicadores de liquidez, cobertura de intereses y capital de trabajo, permitiendo efectuar una valoración integral de la capacidad financiera de los interesados.

En aplicación de los principios de igualdad, libre concurrencia, selección objetiva y proporcionalidad que orientan la contratación estatal, y con fundamento en la información financiera analizada durante la estructuración del proceso, la Entidad considera procedente ampliar el nivel máximo de endeudamiento permitido, estableciéndolo en **menor o igual a 0,52**, condición que permite ampliar la participación de potenciales oferentes sin desatender la necesidad de verificar una capacidad financiera adecuada para la ejecución contractual.

En consecuencia, **la Entidad accede parcialmente a la observación y modificará el numeral 15.3 – Capacidad Financiera del Pliego de Condiciones, estableciendo como indicador de endeudamiento un valor menor o igual a 0,52.**

**DADO LO ANTERIOR: AJUSTE EXACTO EN EL PLIEGO**

El cambio corresponde al **numeral 15.3 – Capacidad Financiera**. Actualmente el pliego establece:

**ENDEUDAMIENTO: MENOR O IGUAL A 0,30.**

Debe quedar: ***ENDEUDAMIENTO:*** *Es una relación entre el pasivo total y el activo total, que permite determinar la participación de los acreedores en la financiación de los activos del proponente.*

***MENOR O IGUAL A 0,52.***

**SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN: PARCIALMENTE.**

**MODIFICA EL PLIEGO: SÍ.**

**MODIFICA ESTUDIOS PREVIOS/ANÁLISIS DEL SECTOR: SÍ.**

**NUMERAL ACTUALIZADO: 15.3 – Capacidad Financiera – Indicador de Endeudamiento.**

**CONDICIÓN ANTERIOR:** ≤ 0,30.

**CONDICIÓN AJUSTADA:** ≤ 0,52.

**OBSERVACIÓN: # 3**

“ El pliego de condiciones exige como requisito para el equipo técnico la present de un certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiació avaluadores.

Respetuosamente solicitamos a la Entidad modificar este requisito, permitiendo dicho certificado sea acreditado por la empresa proponente, o en su defecto, que suficiente la acreditación de la inscripción vigente de los profesionales en el Reg Abierto de Avaluadores (RAA).”

**RESPUESTA:**

La Entidad **accede parcialmente a la observación**.

Revisado el requisito establecido para el personal mínimo requerido, la Entidad considera procedente ajustar la exigencia relacionada con la presentación del certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el Pliego de Condiciones exige para los profesionales que desarrollarán la actividad valuatoria la acreditación de su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, así como la correspondiente certificación de inscripción, sanciones y registro de información expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA, requisitos mediante los cuales se verificará la habilitación del profesional para el ejercicio de la actividad valuatoria, de conformidad con la normativa aplicable.

En ese sentido, y con el propósito de establecer requisitos habilitantes adecuados y proporcionales a las condiciones del proceso, sin incorporar exigencias adicionales que puedan restringir innecesariamente la participación, la Entidad considera procedente suprimir como requisito obligatorio del personal mínimo la presentación del certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores.

La Entidad no acoge la alternativa consistente en trasladar dicha afiliación a la empresa proponente, toda vez que, efectuada la revisión del requisito, se considera suficiente para este aspecto la acreditación de las condiciones exigidas directamente a los profesionales que ejercerán la actividad valuatoria.

En consecuencia, **la Entidad accede parcialmente a la observación y modificará el numeral 15.5 del Pliego de Condiciones, eliminando la exigencia de aportar certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores, manteniéndose los demás requisitos establecidos para el personal mínimo requerido.**

**DADO LO ANTERIOR:**

**AJUSTE QUE DEBE HACERSE EN EL PLIEGO**

Aquí hay que tener cuidado porque **no basta con eliminarlo una sola vez**. El certificado aparece exigido tanto respecto del **Director/Gerente/Coordinador** como respecto de los **cinco (5) avaluadores**.

Por tanto, en el **numeral 15.5 – Requisitos Técnicos – Personal mínimo requ** debe eliminarse en ambos perfiles la expresión:

**“- Certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores.”**

Los requisitos deberían conservarse así:

Para el **Director, Gerente o Coordinador**, se mantendrán los requisitos de formación profesional y experiencia establecidos en el Pliego de Condiciones y, en relación con su condición de avaluador, deberá acreditar:

- Registro Abierto de Avaluadores – RAA.
- Certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA, con la vigencia establecida en el Pliego de Condiciones.

Para los **cinco (5) avaluadores**, se mantendrán los requisitos de formación y experiencia establecidos en el Pliego de Condiciones y deberán acreditar:

- Registro Abierto de Avaluadores – RAA.
- Certificación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA, con la vigencia establecida en el Pliego de Condiciones.

**Se elimina para ambos perfiles la exigencia de aportar certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores.**

**SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN: PARCIALMENTE.**

**MODIFICA EL PLIEGO: SÍ.**

**NUMERAL MODIFICADO: 15.5 – Requisitos Técnicos – Personal mínimo requerido.**

**AJUSTE:** Se elimina, tanto para el Director/Gerente/Coordinador como para los cinco avaluadores, la exigencia de aportar **certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores**.

**SE MANTIENE:** RAA, certificación expedida por la ERA y los demás requisitos de formación y experiencia establecidos en el pliego.

**MODIFICA ESTUDIOS PREVIOS: SÍ, si el mismo requisito aparece allí**, porque debemos evitar que el Pliego Definitivo diga una cosa y los Estudios Previos otra.

| | | |
|---|---|---|
| 6 | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | |
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | |

| | | |
|---|---|---|
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO |
| 9 | **RESPUESTA:** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | |

| **OBSERVACIÓN 4** | | |
|---|---|---|
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | INGENIERIA LEGAL S.A.S |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | (17/07/2026 04:58:24 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito) |
| 5 | **OBSERVACIÓN:**<br>**OBSERVACIÓN: # 1**<br><br>Eliminación del requisito de establecimiento de comercio con antigüedad míni el Área Metropolitana de Pereira<br><br>“ El numeral 15.5 exige contar con establecimiento de comercio en P Dosquebradas o La Virginia, con un tiempo de apertura no inferior a un año condición territorial previa no acredita experiencia, capacidad técnica, calidad avalúos ni disponibilidad efectiva durante la ejecución y restringe la participac proponentes nacionales técnicamente idóneos que pueden garantizar pre operativa local una vez adjudicado el contrato. Solicitud: eliminar integralme requisito de contar, antes del cierre del proceso, con establecimiento de come Pereira, Dosquebradas o La Virginia y, especialmente, la antigüedad mínima año.”<br><br>**RESPUESTA DE LA ENTIDAD**<br><br>La Entidad **no accede a la observación y aclara** que mantiene el requisito previsto en el numeral 15.5, numeral 2, del Proyecto de Pliego de | |

| | |
|---|---|
| | Condiciones, relacionado con la existencia de un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana de Pereira y su antigüedad mínima.<br><br>La exigencia establecida no tiene por finalidad acreditar la experiencia del proponente ni sustituye los requisitos técnicos y de experiencia previstos de manera independiente en el proceso. Su finalidad corresponde a la necesidad de acreditar una capacidad operativa previamente establecida para atender las condiciones particulares de ejecución del contrato desde su inicio.<br><br>Lo anterior se sustenta en que la ejecución contractual comprende la realización de visitas de campo a inmuebles urbanos y rurales, la coordinación permanente con la supervisión del contrato, la entrega de los productos e informes correspondientes y, cuando resulte necesario, el acompañamiento presencial para la atención de observaciones o requerimientos de la Administración, actividades que deberán desarrollarse oportunamente dentro del plazo previsto para la ejecución contractual.<br><br>Frente a la posibilidad planteada por el observante de acreditar presencia operativa local únicamente con posterioridad a la adjudicación, la Entidad considera que dicha alternativa no permite verificar, durante la etapa de selección, la existencia efectiva de la capacidad operativa requerida desde el inicio de la ejecución contractual. En este sentido, la exigencia de una antigüedad mínima permite verificar objetivamente, mediante el correspondiente certificado de Cámara de Comercio, que el establecimiento se encuentra previamente constituido y en funcionamiento y que no corresponde exclusivamente a una expectativa de instalación futura condicionada a la adjudicación del contrato.<br><br>No obstante, atendiendo los argumentos formulados respecto de la necesidad de justificar las condiciones habilitantes establecidas por la Entidad, se complementarán los Estudios Previos con la motivación técnica que sustenta la necesidad, adecuación y proporcionalidad de esta exigencia frente a las condiciones particulares de ejecución del contrato.<br><br>En consecuencia, **la Entidad no accede a la solicitud de eliminar el requisito relacionado con el establecimiento de comercio ni la antigüedad mínima exigida y mantiene la condición establecida en el numeral 15.5, numeral 2, del Pliego de Condiciones.**<br><br>Pliego de condiciones<br><br>**NO SE MODIFICA.** Se conserva: |

**2.** Contar con establecimiento de comercio en el Área Metropolitana (Pereira, Dosquebradas o La Virginia), con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el Área Metropolitana no inferior a un (1) año.

**SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN: NO.**

**RESPUESTA: LA ENTIDAD NO ACCEDE Y ACLARA.**

**MODIFICA EL PLIEGO: NO.**

**MODIFICA ESTUDIOS PREVIOS: SÍ.**

**NUMERAL OBSERVADO: 15.5 – Requisitos Técnicos, numeral 2.**

**AJUSTE EN ESTUDIOS PREVIOS:** Complementar la justificación técnica de la exigencia del establecimiento de comercio y, particularmente, de la **antigüedad mínima de un (1) año**, desarrollando su necesidad, adecuación y proporcionalidad frente a las condiciones concretas de ejecución.

**OBSERVACIÓN: # 2**

**2. Precisión breve sobre la experiencia habilitante**

“Se solicita aclarar que la experiencia será evaluada por la correspondencia m del objeto, alcance, obligaciones y productos ejecutados, y no únicamente coincidencia literal de la denominación contractual.

En consecuencia, deberán considerarse relacionados con el objeto los contrat acrediten avalúos comerciales urbanos o rurales, valoración inmobiliaria, estud valor del suelo, avalúos de servidumbres, compensaciones, daños, estud mercado inmobiliario, gestión predial o actividades técnicas directamente aso a la determinación del valor de inmuebles, siempre que cumplan los demás req de cuantía, número de contratos y registro exigidos.”

**RESPUESTA:**

La Entidad **aclara y accede parcialmente a la observación**.

| | |
|---|---|
| | De conformidad con lo establecido en el numeral 15.2 del Proyecto de Pliego de Condiciones, la experiencia habilitante no será determinada exclusivamente por la coincidencia literal entre la denominación del objeto del contrato aportado y el objeto del presente proceso de selección.<br><br>Para efectos de su verificación, la Entidad efectuará un análisis integral de la documentación aportada, atendiendo al objeto, alcance, obligaciones, actividades y productos efectivamente ejecutados, con el propósito de establecer su relación material con las actividades objeto del presente proceso.<br><br>En consecuencia, podrán ser considerados aquellos contratos que comprendan actividades relacionadas con avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos o rurales, valoración inmobiliaria, estudios de valor del suelo, avalúos asociados a servidumbres, compensaciones, indemnizaciones o daños sobre bienes inmuebles, estudios valuatorios y demás actividades directamente relacionadas con la determinación del valor económico de bienes inmuebles, siempre que de la documentación aportada sea posible verificar dicha relación y se cumplan integralmente los demás requisitos de experiencia establecidos por la Entidad.<br><br>La anterior precisión no implica que cualquier contrato relacionado de manera general con actividades inmobiliarias, prediales o de gestión predial resulte automáticamente válido para acreditar la experiencia. En todos los casos deberá verificarse que las actividades efectivamente ejecutadas guarden relación material con el componente valuatorio requerido en el presente proceso.<br><br>En consecuencia, **la Entidad ajustará el numeral 15.2 del Pliego de Condiciones con el propósito de precisar los criterios bajo los cuales será verificada la relación de la experiencia acreditada con el objeto contractual.**<br><br>**DADO LO ANTERIOR:**<br>**SE DEJA NOTA PARA INCORPORAR AL NUMERAL 15.2**<br><br>***NOTA:*** *Para determinar la relación de la experiencia acreditada con el objeto del presente proceso, la Entidad no atenderá exclusivamente a la denominación literal del objeto contractual registrado o certificado, sino que* |

| | |
|---|---|
| | *efectuará una verificación integral de su objeto, alcance, obligaciones, actividades y productos ejecutados.*<br><br>*En consecuencia, podrán considerarse relacionados con el objeto contractual aquellos contratos que comprendan avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos o rurales, valoración inmobiliaria, estudios de valor del suelo, avalúos asociados a servidumbres, compensaciones, indemnizaciones o daños sobre bienes inmuebles, estudios valuatorios y demás actividades directamente relacionadas con la determinación del valor económico de bienes inmuebles, siempre que la documentación aportada permita verificar dicha relación y se cumplan los demás requisitos establecidos para la acreditación de la experiencia.*<br><br>*La sola ejecución de actividades inmobiliarias, prediales o de gestión predial que no involucren un componente valuatorio directamente relacionado con el objeto del presente proceso no será suficiente para acreditar este requisito.*<br><br>Es entonces; como:<br><br>**SE ACCEDE: PARCIALMENTE.**<br><br>**SE ACLARA: SÍ.**<br>**MODIFICA EL PLIEGO: SÍ.**<br>**NUMERAL MODIFICADO: 15.2 – Experiencia del Proponente.**<br>**TIPO DE MODIFICACIÓN:** Se incorpora nota aclaratoria sobre el criterio material para establecer la relación de los contratos acreditados con el objeto del proceso.<br>**NO SE MODIFICA:** número mínimo/máximo de contratos, porcentaje de experiencia, código UNSPSC ni demás condiciones habilitantes.<br><br>**OBSERVACIÓN: # 3**<br><br>**Eliminación de la afiliación obligatoria a lonja o agremiación**<br><br>El numeral 15.5 exige, para el director y para cada uno de los cinco avalua título profesional, Registro Abierto de Avaluadores —RAA—, certificación vige la Entidad Reconocida de Autorregulación —ERA—, experiencia míni adicionalmente, afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiaci avaluadores. |

| | |
|---|---|
| | La inscripción vigente en el RAA, la certificación ERA, las categorías autoriz experiencia y la formación permiten verificar de manera individual y obj habilitación, trazabilidad e idoneidad del avaluador. El proyecto no atribuye a o agremiación una obligación técnica, control de calidad, metodología, cc territorial o responsabilidad contractual específica que justifique convertir la a privada en requisito de participación.<br><br>**RESPUESTA:**<br><br>La Entidad **accede a la observación**.<br><br>Revisada la exigencia contenida en el numeral 15.5 del Proyecto de Pliego de Condiciones, relacionada con la presentación de certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores para el Director, Gerente o Coordinador y para los cinco (5) avaluadores que integran el personal mínimo requerido, la Entidad considera procedente suprimir dicho requisito.<br><br>Lo anterior, teniendo en cuenta que el Pliego de Condiciones ya contempla mecanismos específicos para verificar las condiciones de los profesionales que desarrollarán la actividad valuatoria, entre ellos, la acreditación de su inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, la certificación de inscripción, sanciones y registro de información expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA, así como los requisitos de formación y experiencia establecidos para cada perfil.<br><br>En este sentido, revisada integralmente la estructuración del requisito, no se advierte la necesidad de mantener la afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores como una condición habilitante adicional para participar en el proceso, teniendo en cuenta que la verificación de las condiciones exigidas para el ejercicio de la actividad valuatoria se realizará mediante los requisitos establecidos directamente para cada uno de los profesionales.<br><br>La modificación permite mantener las condiciones técnicas y de experiencia requeridas por la Entidad para la adecuada ejecución del contrato, sin incorporar una exigencia adicional de afiliación gremial que no resulta |

necesaria para la verificación de las condiciones habilitantes establecidas para el personal mínimo.

En consecuencia, **la Entidad accede a la observación y modificará el numeral 15.5 del Pliego de Condiciones, suprimiendo para el Director, Gerente o Coordinador y para los cinco (5) avaluadores la exigencia de aportar certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores. Los demás requisitos establecidos para estos perfiles se mantienen sin modificación.**

DADO LO ANTERIOR: **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN: SÍ.**

**MODIFICA EL PLIEGO: SÍ.**

**NUMERAL MODIFICADO: 15.5 – Requisitos Técnicos – Personal mínimo requerido.**

**AJUSTE:** Eliminación del certificado de afiliación a una lonja de propiedad raíz o agremiación de avaluadores para:

**1.Director/Gerente/Coordinador.**
**2. Cinco (5) Avaluadores.**

**SE MANTIENEN:** Formación profesional, RAA, certificación ERA, experiencia y demás requisitos previstos para cada perfil.

**MODIFICA ESTUDIOS PREVIOS: SÍ.**

**OBSERVACIÓN: # 4**

**4. Rediseño del factor de calidad de personal adicional: incorporación de perfiles de ordenamiento territorial y economía urbana**

El numeral 16.3 concentra veinticinco (25) puntos en la incorporación de dos avaluadores adicionales. Sin embargo, el equipo mínimo ya exige un director avaluador y cinco avaluadores, mientras que el alcance contractual incorpora estudios de plusvalía, determinación de valores P1 y P2, análisis de acciones urbanísticas, planes parciales, cambios de uso, aprovechamientos, zonas homogéneas, gestión del suelo, viabilidad económica y conceptos asociados al valor del suelo.

| | |
|---|---|
| | Para estos productos, la sola ampliación cuantitativa del número de avaluadores no cubre integralmente las competencias de lectura normativa, modelación urbanística, instrumentos de planificación, estructura de cargas y beneficios, economía urbana y financiación del suelo.<br>**Solicitud:** sustituir el factor de personal adicional actualmente previsto por la exigencia y puntuación conjunta de los siguientes dos perfiles complementarios, adicionales al director y a los cinco avaluadores mínimos:<br>• Un profesional en arquitectura, urbanismo o disciplina afín, con posgrado y experiencia específica en formulación, revisión, implementación o análisis de POT, PBOT, EOT, planes parciales, norma urbanística, aprovechamientos, cargas y beneficios, gestión del suelo, desarrollo inmobiliario o instrumentos de planificación territorial.<br>• Un profesional en economía o disciplina afín, con posgrado y experiencia específica en economía urbana, instrumentos de gestión y financiación del suelo, plusvalía, valorización, análisis de valor del suelo, evaluación económica de proyectos urbanos o estructuración territorial.<br>Los perfiles propuestos no sustituirían a los avaluadores RAA ni suscribirían productos fuera de su competencia. Su incorporación fortalecería la interpretación normativa y territorial de los hechos generadores, la estimación del impacto de las decisiones urbanísticas, el análisis económico del suelo y la sustentación integral de los estudios requeridos por el Municipio.<br>Para preservar la pluralidad, se solicita admitir denominaciones académicas y profesionales equivalentes, siempre que la experiencia certificada demuestre relación directa con las funciones señaladas.<br><br>**RESPUESTA**<br><br>La Entidad **no accede a la observación**.<br><br>Revisada la solicitud de sustituir el factor de calidad previsto en el numeral 16.3 del Proyecto de Pliego de Condiciones, la Entidad considera procedente mantener la estructura actualmente establecida.<br><br>Debe precisarse que los factores previstos en los numerales 16.2 y 16.3 valoran condiciones diferentes de la oferta. Mientras el numeral 16.2 reconoce la formación de posgrado acreditada por los integrantes del equipo de trabajo en los términos allí establecidos, el numeral 16.3 valora la incorporación de recurso humano adicional al personal mínimo exigido para la ejecución contractual. |

| | |
|---|---|
| | La Entidad reconoce que la participación de profesionales con formación y experiencia en ordenamiento territorial, urbanismo, economía urbana, gestión del suelo o instrumentos de planificación puede representar un componente complementario para el desarrollo de determinadas actividades asociadas al alcance contractual. No obstante, el factor de calidad establecido en el numeral 16.3 fue estructurado con el propósito específico de fortalecer directamente la capacidad operativa y técnica para la elaboración de los productos valuatorios requeridos por el Municipio, mediante la incorporación de dos (2) avaluadores adicionales al equipo mínimo, con la formación adicional exigida en los documentos del proceso.<br><br>Esta condición representa una mejora directamente asociada con la ejecución del objeto contractual, teniendo en cuenta que el núcleo de las prestaciones requeridas comprende la realización de avalúos comerciales de bienes inmuebles urbanos y rurales, estudios valuatorios y demás productos relacionados con la determinación del valor económico de los inmuebles requeridos por la Entidad.<br><br>En consecuencia, si bien los perfiles propuestos por el observante corresponden a disciplinas que pueden resultar complementarias para determinados componentes del contrato, la Entidad considera que su incorporación en sustitución de los avaluadores adicionales modificaría la finalidad específica del factor de calidad definido para el presente proceso, orientada a incrementar la capacidad directamente disponible para la ejecución de las actividades valuatorias.<br><br>Por lo anterior, **la Entidad no accede a la solicitud y mantiene el factor de calidad establecido en el numeral 16.3 del Pliego de Condiciones, correspondiente a la incorporación de dos (2) avaluadores adicionales en las condiciones allí previstas.**<br>**DADO LO ANTERIOR:**<br><br>**SE ACCEDE: NO.**<br><br>**RESPUESTA: LA ENTIDAD NO ACCEDE.**<br>**MODIFICA EL PLIEGO: NO.**<br>**NUMERAL OBSERVADO: 16.3 – Factor de Calidad: Personal Adicional.**<br>**NUMERAL ACTUALIZADO: N/A.** |

| | |
|---|---|
| | **CONDICIÓN QUE SE MANTIENE:** Dos (2) avaluadores adicionales en las condiciones previstas en el numeral 16.3, para la asignación de veinticinco (25) puntos.<br><br>**OBSERVACIÓN: # 5**<br><br>**5. Claridad sobre la asignación de puntaje por posgrados**<br><br>El numeral 16.2 otorga diez (10) puntos al director y quince (15) puntos al grupo de cinco avaluadores por estudios de posgrado, pero no precisa si los quince puntos requieren que los cinco avaluadores acrediten posgrado, si basta uno de ellos o si existe asignación proporcional por cada integrante que cumpla.<br><br>**Solicitud:** publicar una fórmula o tabla inequívoca que indique: i) cuántos de los cinco avaluadores deben acreditar posgrado para obtener los quince puntos; ii) el puntaje por cada profesional que cumpla; iii) el tratamiento de maestrías relacionadas; y iv) la regla aplicable cuando una persona acredita más de un título.<br><br>Adicionalmente, se solicita confirmar que se reconocerán posgrados materialmente relacionados aunque su denominación no sea idéntica a la lista, incluyendo Especialización en Avalúos y Especialización en Derecho de Tierras, cuando el contenido académico guarde relación directa con valoración inmobiliaria, gestión predial, régimen del suelo, propiedad y derechos reales. En caso de duda, deberá permitirse su acreditación mediante certificado de contenidos o plan de estudios expedido por la institución educativa.<br><br>**RESPUESTA:**<br><br>La Entidad **accede parcialmente a la observación y aclara** la forma de asignación del puntaje correspondiente al numeral 16.2 – Factor de Calidad: Estudios de Posgrado del Equipo de Trabajo.<br><br>Revisada la redacción del numeral, la Entidad considera procedente precisar la metodología para la asignación de los quince (15) puntos correspondientes a los cinco (5) avaluadores que integran el equipo mínimo requerido, con el |

| | |
|---|---|
| | propósito de establecer una regla objetiva, clara y uniforme para todos los proponentes.<br><br>En consecuencia, los quince (15) puntos correspondientes a este componente serán asignados proporcionalmente, a razón de **tres (3) puntos por cada uno de los cinco (5) avaluadores** que acredite alguno de los estudios de posgrado admitidos en el numeral 16.2, hasta alcanzar un máximo de quince (15) puntos.<br><br>Respecto de las maestrías, se mantiene la regla establecida en el Pliego de Condiciones, conforme a la cual aquellas que guarden relación con las áreas de formación previstas para este factor serán reconocidas para efectos de la asignación del puntaje correspondiente.<br><br>De igual manera, cuando un mismo profesional acredite más de un título de posgrado que cumpla las condiciones establecidas, **no habrá acumulación de puntaje por títulos adicionales**, de manera que cada integrante del equipo podrá generar únicamente el puntaje máximo previsto para su respectivo perfil.<br><br>En cuanto a la solicitud de reconocer de manera general posgrados con denominaciones diferentes a las expresamente establecidas, mediante la valoración posterior de sus contenidos académicos o planes de estudio, la Entidad no accede a dicha solicitud, con el propósito de conservar parámetros objetivos y previamente determinados para la evaluación del factor de calidad, sin perjuicio del tratamiento previsto en el Pliego para las maestrías relacionadas con las áreas de formación allí establecidas.<br><br>En consecuencia, **la Entidad modificará el numeral 16.2 del Pliego de Condiciones para incorporar expresamente la metodología de asignación proporcional del puntaje correspondiente a los cinco (5) avaluadores y precisar las reglas aplicables a las maestrías y a la acreditación de múltiples títulos por un mismo profesional.**<br><br>**DADO LO ANTERIOR: SE INCORPORARA UNA TABLA ASI:** |

| INTEGRANTE DEL EQUIPO | CONDICIÓN PARA OBTENER PUNTAJE | PUNTAJE POR PROFESIONAL | PUNTAJE MÁXIMO |
|---|---|---|---|
| Director/Gerente/Coordinador | Acreditar alguno de los estudios de posgrado admitidos en el numeral 16.2 | 10 puntos | 10 puntos |
| Avaluador No. 1 | Acreditar alguno de los estudios de posgrado admitidos | 3 puntos | 3 puntos |
| Avaluador No. 2 | Acreditar alguno de los estudios de posgrado admitidos | 3 puntos | 3 puntos |
| Avaluador No. 3 | Acreditar alguno de los estudios de posgrado admitidos | 3 puntos | 3 puntos |
| Avaluador No. 4 | Acreditar alguno de los estudios de posgrado admitidos | 3 puntos | 3 puntos |
| Avaluador No. 5 | Acreditar alguno de los estudios de posgrado admitidos | 3 puntos | 3 puntos |
| **TOTAL MÁXIMO** | | | **25 puntos** |

**Y sumado a ello, se incorporara en el Numeral 16.2: Reglas der asignación:**

***NOTA 1.*** *El puntaje correspondiente a los cinco (5) avaluadores se asignará proporcionalmente, a razón de tres (3) puntos por cada profesional que acredite alguno de los estudios de posgrado admitidos en el presente numeral, hasta un máximo de quince (15) puntos.*

***NOTA 2.*** *Cuando un mismo profesional acredite dos (2) o más títulos de posgrado que cumplan las condiciones establecidas, estos no serán acumulables para efectos de la asignación de puntaje. En consecuencia, el Director, Gerente o Coordinador podrá obtener máximo diez (10) puntos y cada avaluador máximo tres (3) puntos.*

***NOTA 3.*** *Las maestrías relacionadas con las áreas de formación previstas en el presente numeral serán reconocidas para efectos de la asignación del mismo puntaje establecido para el respectivo integrante del equipo.*

***NOTA 4.*** *La formación académica se acreditará mediante diploma o acta de grado, de conformidad con las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones.*

En atención a lo expuesto:

**SE ACCEDE: PARCIALMENTE.**

**SE ACLARA: SÍ.**

| | |
|---|---|
| | **MODIFICA EL PLIEGO: SÍ.**<br>**NUMERAL: 16.2 – Factor de Calidad: Estudios de Posgrado del Equipo de Trabajo.**<br>**AJUSTE:** Se incorpora metodología expresa de asignación proporcional: **3 puntos por cada avaluador que cumpla, máximo 15 puntos; Director máximo 10 puntos; total máximo del factor 25 puntos.**<br>**MÚLTIPLES POSGRADOS:** No acumulan puntaje para una misma persona.<br>**MAESTRÍAS:** Se mantiene la homologación prevista en el pliego para aquellas relacionadas con las áreas establecidas.<br>**DENOMINACIONES NO PREVISTAS / PLANES DE ESTUDIO:** No se accede<br><br>**OBSERVACIÓN: # 6**<br><br>**6. Cantidades estimadas, tipos de producto, forma de pago y flujo de ejecución**<br><br>Se solicita publicar o precisar la matriz de cantidades estimadas, rangos de área, tipos de predios, distribución entre productos urbanos y rurales, número esperado de estudios de plusvalía, valores P1 y P2, planes parciales, conceptos técnicos y demás productos que puedan ser requeridos.<br><br>También se solicita aclarar los hitos de entrega, revisión, corrección, aprobación y pago por producto, así como el tratamiento económico de desplazamientos, visitas adicionales, predios de gran extensión o complejidad, y requerimientos posteriores de autoridades u organismos de control.<br><br>La información es necesaria para estructurar precios unitarios comparables, sostenibles y técnicamente suficientes, evitando ofertas artificialmente bajas o desequilibrios durante la ejecución de un contrato a monto agotable.<br><br>El contrato se ejecuta bajo la modalidad de monto agotable y por demanda efectiva, por lo que la Entidad no cuenta con una proyección cerrada de cantidades exactas por tipo de producto; la tabla de rangos y precios unitarios de referencia contenida en el estudio previo (numeral 10.1) constituye la base de precios sobre la cual se estructura la oferta económica, y los avalúos se solicitan, ejecutan y pagan conforme a la necesidad real de la Entidad durante la ejecución. |

| | |
|---|---|
| | La forma de pago (numeral 5 del pliego) ya establece que el pago se realiza mensualmente por actas parciales, de acuerdo con los avalúos efectivamente entregados y recibidos a satisfacción por la supervisión, lo cual constituye el hito de pago aplicable a la totalidad de los productos del contrato, sin distinción adicional por tipo de producto.<br><br>La Entidad no publicará una matriz de cantidades cerrada, por no ser compatible con la naturaleza de monto agotable del contrato; no obstante, precisa que los precios unitarios ofertados deberán cubrir la totalidad de los costos asociados a cada tipo de producto, incluyendo desplazamientos, visitas adicionales y demás gastos inherentes, conforme al numeral 17 del pliego.<br><br>**RESPUESTA**<br><br>La Entidad **aclara la observación y no accede a la solicitud de establecer una matriz cerrada de cantidades por producto**.<br><br>El contrato se encuentra estructurado bajo la modalidad de monto agotable y su ejecución se realizará de acuerdo con las necesidades efectivamente identificadas y requeridas por el Municipio de Pereira durante el plazo contractual. En consecuencia, al momento de la estructuración del proceso no resulta posible determinar de manera cierta e invariable el número exacto de avalúos urbanos o rurales, estudios de plusvalía, determinaciones de valores P1 y P2 y demás productos que serán requeridos durante la ejecución.<br><br>Para efectos de la estructuración de la oferta económica, los proponentes deberán atender los rangos, tipologías y valores unitarios establecidos en los documentos del proceso, los cuales constituyen la referencia económica para la formulación de la propuesta. La ejecución y reconocimiento económico se realizará exclusivamente respecto de los productos efectivamente requeridos por la supervisión, elaborados por el contratista y recibidos a satisfacción, de acuerdo con los valores unitarios de la oferta adjudicada y hasta agotar el presupuesto disponible o finalizar el plazo contractual, lo que ocurra primero.<br><br>En cuanto a la forma de pago, el numeral 5 del Pliego de Condiciones establece que el valor del contrato será reconocido mediante pagos mensuales por actas parciales, conforme al avance de los avalúos realizados durante el respectivo período y previo recibo a entera satisfacción por parte del supervisor del contrato. En consecuencia, el recibo a satisfacción |

| | |
|---|---|
| | constituye la condición para el reconocimiento económico de los productos efectivamente ejecutados.<br><br>Respecto de los desplazamientos, visitas, inspecciones, levantamientos de información, estudios de mercado, análisis técnicos y demás actividades logísticas necesarias para la elaboración y correcta entrega de cada producto, estos deberán ser considerados por el proponente dentro de la estructuración de sus precios, teniendo en cuenta que, conforme a las obligaciones previstas en los documentos del proceso, corresponden a actividades inherentes al cumplimiento del objeto contractual y serán asumidas por el contratista bajo su cuenta y riesgo.<br><br>De igual manera, las observaciones o solicitudes de corrección que se formulen durante el proceso de revisión de un producto deberán ser atendidas por el contratista cuando correspondan al cumplimiento de las condiciones técnicas, metodológicas y contractuales exigidas para su recibo a satisfacción, sin que ello constituya por sí mismo un producto adicional susceptible de reconocimiento económico independiente.<br><br>En relación con los requerimientos posteriores que puedan formular autoridades administrativas, judiciales u organismos de control respecto de los avalúos o estudios técnicos elaborados durante la ejecución contractual, el contratista deberá atenderlos en los términos de las obligaciones establecidas en los documentos del proceso, siempre que guarden relación con los productos elaborados y con el alcance de las obligaciones contractuales.<br><br>En consecuencia, **la Entidad no establecerá cantidades mínimas garantizadas ni una distribución cerrada por tipología de producto, toda vez que los requerimientos dependerán de las necesidades efectivas que se presenten durante la ejecución contractual. Se mantienen los rangos, tipologías, valores unitarios, forma de pago y demás condiciones económicas establecidas en los documentos del proceso.**<br><br>**DADO LO ANTERIOR:**<br><br>**SE ACCEDE: NO**, respecto de publicar una matriz cerrada de cantidades.<br><br>**SE ACLARA: SÍ.**<br>**MODIFICA EL PLIEGO: NO.** |

| | | |
|---|---|---|
| | **ACLARACIÓN:** La ejecución será por demanda efectiva, sin cantidades mínimas garantizadas; los pagos se realizarán mensualmente respecto de los productos efectivamente requeridos, ejecutados y recibidos a satisfacción, conforme a los valores unitarios adjudicados.<br>**COSTOS LOGÍSTICOS:** Se encuentran a cargo del contratista respecto de las actividades necesarias para el cumplimiento del objeto contractual, conforme a las obligaciones ya previstas en el pliego. | |
| 6 | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | |
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | |
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO |
| 9 | **RESPUESTA:** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO ☐ |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | |

| **OBSERVACIÓN 5** | | |
|---|---|---|
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | CONSTRUCTORA AICOSS S.A.S |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | (21/07/2026 01:30:07 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito) |
| 5 | **OBSERVACIÓN:**<br><br>**OBSERVACIÓN: # 1**<br><br>1. Observación al presupuesto oficial – Límites de la oferta económica<br><br>Respetuosamente se solicita a la Entidad publicar los valores techo (máximos) por cada uno de los ítems que conforman el presupuesto oficial o, en su defecto, indicar expresamente los límites superiores permitidos por ítem para la presentación de la oferta económica. | |

**RESPUESTA**

La Entidad **accede a la observación y aclara** las condiciones aplicables a la estructuración y presentación de la oferta económica.

Revisados los documentos del proceso, se considera procedente precisar expresamente los valores máximos admisibles para cada uno de los ítems que integran la propuesta económica, con el propósito de garantizar que todos los interesados conozcan previamente y en condiciones de igualdad los parámetros económicos bajo los cuales serán estructuradas, verificadas y comparadas las ofertas.

Lo anterior resulta concordante con lo establecido en el numeral 16.1 del Pliego de Condiciones, conforme al cual la evaluación económica se efectúa a partir de la sumatoria de los valores unitarios diligenciados por los oferentes y se establece como parámetro que el valor ofertado para cada ítem debe encontrarse dentro del valor de referencia determinado por la Entidad para el respectivo servicio.

En consecuencia, la Entidad incorporará en los documentos definitivos del proceso los valores unitarios máximos admisibles correspondientes a cada ítem, tomando como referencia los valores determinados durante la estructuración económica del proceso. Los proponentes deberán formular su oferta económica sin exceder el valor máximo establecido para cada ítem.

De igual manera, la sumatoria de los valores ofertados será utilizada para efectos de la comparación y asignación del puntaje económico, de conformidad con la metodología establecida en el numeral 16.1 del Pliego de Condiciones.

La precisión efectuada no modifica el presupuesto oficial del proceso ni los servicios requeridos por la Entidad, sino que establece de manera expresa los límites económicos aplicables a la formulación de las ofertas, garantizando reglas claras, objetivas y previamente conocidas por todos los interesados.

En consecuencia, **la Entidad accede a la observación y ajustará los numerales 16.1 y 17 del Pliego de Condiciones, así como el correspondiente Anexo de Oferta Económica, incorporando los valores unitarios máximos admisibles por cada ítem.**

**DADO LO ANTERIOR: SE AJUSTA NUMERAL 16.1- FACTOR ECONÓMICO**

***16.1. FACTOR ECONÓMICO***

*Para efectos de la evaluación económica, los proponentes deberán diligenciar la totalidad de los ítems contenidos en el Anexo – Oferta Económica, indicando el valor unitario ofertado para cada uno.*

*El valor unitario ofertado para cada ítem* ***no podrá superar el valor unitario máximo admisible establecido por la Entidad*** *en el Anexo – Oferta Económica.*

*La asignación del puntaje económico se efectuará a partir de la sumatoria de los valores unitarios ofertados por cada proponente, de conformidad con la fórmula establecida en el presente numeral.*

**EN RAZÓN A LO EXPUESTO:**

**SE ACCEDE: SÍ.**

**SE ACLARA: SÍ.**

**MODIFICA EL PLIEGO: SÍ.**

**NUMERALES: 16.1 – Factor Económico y 17 – Propuesta Económica.**

**MODIFICA ANEXO ECONÓMICO: SÍ.**

**AJUSTE:** Incorporar expresamente los valores unitarios máximos admisibles por ítem, de conformidad con los valores de referencia determinados por la Entidad durante la estructuración económica.

**PRESUPUESTO OFICIAL:** No se modifica.

**OBSERVACIÓN: # 2**

2. Observación al numeral 15.5 – Requisitos Técnicos – Personal mínimo requerido

Respetuosamente se solicita a la En□dad aclarar de manera expresa si los documentos destinados a acreditar el personal mínimo requerido deberán ser

| | |
|---|---|
| | presentados junto con la oferta o si su acreditación será exigida únicamente al proponente adjudicatario o en una etapa posterior del proceso.<br><br>La anterior solicitud obedece a que el proyecto de pliego no establece de forma clara el momento procesal en el cual debe acreditarse dicho requisito, circunstancia que puede generar interpretaciones diferentes entre los proponentes y afectar los principios de transparencia, igualdad y selección objetiva.<br><br>En consecuencia, se solicita que el pliego de condiciones precise expresamente la Oportunidad para la presentación de la documentación correspondiente al personal mínimo exigido, con el fin de brindar seguridad jurídica a todos los interesados y evitar eventuales causales de rechazo derivadas de interpretaciones ambiguas.<br><br>**RESPUESTA:**<br><br>La Entidad **accede a la observación y aclara** que los documentos destinados a acreditar el personal mínimo requerido en el numeral 15.5 del Pliego de Condiciones deberán ser aportados **con la presentación de la oferta**, a través de la plataforma SECOP II, como parte de los documentos correspondientes a los requisitos habilitantes de carácter técnico.<br><br>Lo anterior, teniendo en cuenta que el personal mínimo requerido constituye un requisito de capacidad técnica habilitante para participar en el proceso y, en consecuencia, corresponde al proponente acreditar, en la oportunidad establecida para la presentación de su oferta, el cumplimiento de las condiciones de formación, inscripción en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, certificación expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA, experiencia específica y demás requisitos exigidos para cada uno de los perfiles establecidos por la Entidad.<br><br>La anterior precisión se entiende sin perjuicio de las reglas de subsanabilidad aplicables a los requisitos habilitantes. En consecuencia, cuando resulte procedente la subsanación, esta deberá efectuarse dentro del término expresamente otorgado por la Entidad, sin que pueda implicar la acreditación de circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso ni comportar modificación, mejora o adición de la oferta en aquellos aspectos que otorguen puntaje. |

En consecuencia, **la Entidad ajustará el numeral 15.5 del Pliego de Condiciones con el propósito de establecer expresamente que la documentación correspondiente al personal mínimo requerido deberá ser presentada con la oferta, sin perjuicio de la aplicación de las reglas de subsanabilidad previstas en los documentos del proceso y en la normativa aplicable.**

**DADO LO ANTERIOR: SE INCORPORARA AL NUMERAL 15.5: *OPORTUNIDAD PARA LA ACREDITACIÓN DEL PERSONAL MÍNIMO REQUERIDO:*** *Los documentos mediante los cuales se acredite el cumplimiento de los requisitos establecidos para el personal mínimo requerido deberán ser aportados por el proponente* ***con la presentación de la oferta****, a través de la plataforma SECOP II, como parte de los documentos correspondientes a los requisitos habilitantes de carácter técnico. Lo anterior, sin perjuicio de las reglas de subsanabilidad aplicables a los requisitos habilitantes, dentro del término que para tal efecto otorgue la Entidad y siempre que la subsanación no implique acreditar circunstancias ocurridas con posterioridad al cierre del proceso ni modificar, mejorar o adicionar aspectos de la oferta que otorguen puntaje.*

**ES ENTONCES COMO:**

**SE ACCEDE: SÍ.**

**SE ACLARA: SÍ.**

**MODIFICA EL PLIEGO: SÍ.**

**NUMERAL: 15.5 – Requisitos Técnicos – Personal mínimo requerido.**

**AJUSTE:** Se incorpora expresamente la oportunidad para acreditar el personal mínimo, estableciendo que los documentos deberán aportarse **con la oferta a través de SECOP II**, sin perjuicio de las reglas de subsanabilidad aplicables.

**MOMENTO DE ACREDITACIÓN:** Con la presentación de la oferta.

**OBSERVACIÓN: # 3**

3. Observación al requisito de certificación expedida por la ERA, Respecto del requisito consistente en aportar la "Cerficación de inscripción, sanciones y registro de información de avaluadores expedida por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), con una vigencia no mayor a treinta (30) días", respetuosamente solicitamos a la En□dad revisar dicho requisito, por cuanto la información exigida ya se encuentra contenida en el Registro Abierto de Avaluadores (RAA).

En efecto, el certificado expedido por el RAA incorpora en su parte final la constancia según la cual fueron revisados los antecedentes disciplinarios administrados por la Entidad Reconocida de Autorregulación (ERA), indicando expresamente si el avaluador registra o no sanciones disciplinarias, así como su estado de inscripción y habilitación para ejercer la actividad valuatoria.

En consecuencia, exigir una certificación adicional expedida por la ERA implica solicitar información que ya se encuentra acreditada mediante el certificado oficial del RAA, generando una carga documental innecesaria para los proponentes y contrariando los principios de economía, eficiencia y simplificación documental que orientan la contratación
estatal.

Por lo anterior, respetuosamente se solicita que para acreditar este requisito sea suficiente la presentación del certificado del Registro Abierto de Avaluadores (RAA) vigente, sin exigir una cerficación adicional expedida por la ERA, toda vez que dicho documento contiene la totalidad de la información requerida por la Entidad respecto de la inscripción, habilitación y antecedentes disciplinarios del avaluador.

**RESPUESTA:**

La Entidad **aclara la observación**.

Revisado el requisito previsto en el numeral 15.5 del Proyecto de Pliego de Condiciones, la Entidad precisa que su finalidad consiste en verificar, respecto de los profesionales ofrecidos, no solamente su inscripción y habilitación para el ejercicio de la actividad valuatoria, sino también la información relacionada con la existencia o inexistencia de sanciones

| | |
|---|---|
| | disciplinarias, mediante documentación vigente y expedida dentro del término establecido en los documentos del proceso.<br><br>En ese sentido, la Entidad no exigirá la presentación de dos documentos independientes cuando la información requerida pueda acreditarse integralmente mediante un único certificado. Por lo tanto, **cuando el certificado del Registro Abierto de Avaluadores – RAA aportado por el proponente contenga expresamente la información correspondiente a la inscripción y habilitación del avaluador, así como la consulta o constancia relativa a sanciones disciplinarias administradas por la Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA, y dicho documento haya sido expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, este será suficiente para acreditar el requisito**, sin que resulte necesaria la presentación adicional de otro certificado que reproduzca la misma información.<br><br>En caso de que el certificado del RAA aportado **no contenga la totalidad de la información anteriormente señalada**, el proponente deberá allegar la certificación o documentación complementaria correspondiente, de manera que la Entidad pueda verificar integralmente la inscripción, habilitación y situación disciplinaria del profesional en las condiciones establecidas en el Pliego de Condiciones.<br><br>La anterior precisión tiene por finalidad evitar duplicidades documentales, sin eliminar la información sustancial requerida por la Entidad para verificar las condiciones de los profesionales que integrarán el equipo mínimo.<br><br>En consecuencia, **la Entidad aclara la observación y precisará el numeral 15.5 del Pliego de Condiciones en cuanto a los documentos admisibles para acreditar el requisito. Se sustituirá la exigencia documental por una regla integrada:**<br><br>***Registro Abierto de Avaluadores – RAA y acreditación de antecedentes disciplinarios:*** *El profesional deberá acreditar su inscripción y habilitación vigente en el Registro Abierto de Avaluadores – RAA, así como la información relacionada con sanciones disciplinarias administradas por la Entidad Reconocida de Autorregulación – ERA. Cuando el certificado del RAA contenga integralmente la información correspondiente a inscripción, habilitación y sanciones disciplinarias y haya sido expedido dentro de los treinta (30) días anteriores a la fecha de cierre del proceso, será suficiente la presentación de dicho documento. Cuando el certificado aportado no contenga la totalidad de la información requerida, deberá acompañarse de la* |

*certificación o documentación complementaria correspondiente que permita efectuar su verificación.*

**OBSERVACIÓN: # 4**

4. Observación al numeral 15.5 – Requisitos Técnicos – Exigencia de establecimiento de
comercio en el Área Metropolitana de Pereira Respecto del requisito técnico consistente
en "Contar con establecimiento de comercio en el Área Metropolitana (Pereira, Dosquebradas o La Virginia), con un empo de apertura no inferior a un (1) año", respetuosamente solicitamos a la En dad eliminar dicha exigencia del proyecto de pliego
de condiciones, por cuanto la misma cons tuye una restricción injus ficada a la par cipación de potenciales oferentes y resulta contraria a los principios que rigen la contratación estatal.

**RESPUESTA**

La Entidad **no accede a la observación y aclara** que mantiene el requisito previsto en el numeral 15.5, numeral 2, del Proyecto de Pliego de Condiciones, relacionado con la existencia de un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana de Pereira, con una antigüedad no inferior a un (1) año.

La exigencia establecida no tiene por finalidad limitar la participación en razón del domicilio principal del proponente, ni restringir la concurrencia exclusivamente a personas naturales o jurídicas domiciliadas en Pereira, Dosquebradas o La Virginia. Su finalidad responde a las condiciones particulares de ejecución del contrato y a la necesidad identificada por la Entidad de contar, desde el inicio de la ejecución, con una capacidad operativa local previamente establecida que permita atender oportunamente las actividades requeridas.

Lo anterior se sustenta en que la ejecución contractual comprende, entre otras actividades, la realización de visitas de campo a inmuebles urbanos y rurales, el levantamiento y análisis de información, la coordinación permanente con la supervisión, la elaboración y entrega de los productos requeridos y, cuando resulte necesario, la atención presencial de observaciones o requerimientos relacionados con los avalúos y estudios elaborados durante la ejecución contractual.

| | | |
|---|---|---|
| | En cuanto a la antigüedad mínima de un (1) año, esta condición permite verificar objetivamente, mediante el correspondiente certificado de Cámara de Comercio, que la capacidad operativa local se encuentra previamente constituida y en funcionamiento al momento de la presentación de la oferta, y que no corresponde exclusivamente a una expectativa de instalación futura condicionada a la adjudicación del contrato.<br><br>Sin perjuicio de lo anterior, y atendiendo los argumentos formulados por los interesados respecto de la necesidad de justificar suficientemente las condiciones habilitantes establecidas por la Entidad, **se complementarán los Estudios Previos con la motivación técnica específica que sustenta la necesidad, adecuación y proporcionalidad del requisito**, atendiendo las condiciones particulares de ejecución del contrato.<br><br>En consecuencia, **la Entidad no accede a la solicitud de eliminar el requisito y mantiene la condición establecida en el numeral 15.5, numeral 2, del Pliego de Condiciones.** | |
| 6 | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | |
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | |
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO ☐ |
| 9 | **RESPUESTA:** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO ☐ |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | |

| **OBSERVACIÓN 6** | | |
|---|---|---|
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | GOODS & SERVICES CONSULTING S.A.S |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | (21/07/2026 10:56:07 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito) |
| 5 | **OBSERVACIÓN:**<br><br>**OBSERVACIÓN: # 1** | |

| | |
|---|---|
| | 1. Requisito objeto de la observación<br>El numeral 2 del pliego de condiciones establece textualmente lo siguiente: Contar con establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana (Pereira o Dosquebradas o La Virginia) con un tiempo de apertura del establecimiento de comercioen el área metropolitana no inferior a un año.”<br><br>Este requisito se exige, según la estructura del pliego, como condición habilitante de participación (no como obligación de ejecución posterior a la adjudicación), lo que determina que un proponente sea excluido del proceso de selección por no contar previamente con un establecimiento de comercio abierto en el Área Metropolitana de Pereira con una antigüedad mínima de un año.<br><br>**RESPUESTA**<br><br>La Entidad **no accede a la observación y aclara** que el requisito previsto en el numeral 15.5, numeral 2, del Proyecto de Pliego de Condiciones se encuentra establecido como condición habilitante y, en consecuencia, su cumplimiento deberá acreditarse en los términos y oportunidades previstos para la verificación de los requisitos habilitantes del proceso.<br><br>La Entidad precisa que esta condición no fue establecida como una obligación de ejecución cuyo cumplimiento pueda diferirse exclusivamente a la etapa posterior a la adjudicación, sino como una condición de capacidad operativa requerida para garantizar la disponibilidad necesaria desde el inicio de la ejecución contractual, atendiendo las características particulares de los servicios objeto del proceso.<br><br>Lo anterior se sustenta en que la ejecución del contrato comprende, entre otras actividades, la realización de visitas de campo a inmuebles urbanos y rurales, el levantamiento y análisis de información, la coordinación con la supervisión, la elaboración y entrega de los productos requeridos y, cuando resulte necesario, la atención presencial de observaciones o requerimientos relacionados con los avalúos y estudios elaborados.<br><br>En este contexto, la Entidad considera que trasladar íntegramente la acreditación de la capacidad operativa local a un momento posterior a la adjudicación implicaría que, durante la etapa de selección, no pudiera verificarse la existencia efectiva de la condición requerida para atender oportunamente las actividades contractuales desde el inicio de su ejecución.<br><br>En cuanto a la antigüedad mínima de un (1) año, esta condición tiene por finalidad permitir la verificación objetiva, mediante el correspondiente certificado de Cámara de Comercio, de que el establecimiento se encuentra |

| | | |
|---|---|---|
| | previamente constituido y en funcionamiento y que no corresponde exclusivamente a una expectativa de instalación futura condicionada al resultado del proceso de selección.<br><br>No obstante, atendiendo los cuestionamientos formulados por los interesados respecto de la proporcionalidad de esta condición habilitante, **la Entidad complementará los Estudios Previos con la motivación técnica específica que sustenta la necesidad, adecuación y proporcionalidad tanto de la exigencia de disponibilidad operativa local como de su acreditación previa y de la antigüedad mínima requerida**, de acuerdo con las condiciones particulares de ejecución del contrato.<br><br>En consecuencia, **la Entidad no accede a la solicitud y mantiene el requisito establecido en el numeral 15.5, numeral 2, del Pliego de Condiciones.** | |
| 6 | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | |
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | |
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO ☐ |
| 9 | **RESPUESTA:** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO ☐ |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | |

| **OBSERVACIÓN 7** | | |
|---|---|---|
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | LONJA PROAVAL |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | (23/07/2026 4:06:59 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito) |
| 5 | **OBSERVACIÓN:**<br>**OBSERVACIÓN: # 1**<br><br>Solicito respetuosamente a la Entidad revisar y modificar dicho requisit ampliando el rango admisible de Nivel de Endeudamiento de menor o igual 0.30 a menor o igual a 0.50. | |

**RESPUESTA**

La Entidad **accede a la observación**.

Revisado nuevamente el indicador de endeudamiento establecido en el numeral 15.3 del Proyecto de Pliego de Condiciones, así como la información financiera considerada durante la estructuración del proceso, la Entidad estima procedente modificar el límite inicialmente establecido, con el propósito de definir un requisito habilitante acorde con las condiciones financieras observadas en el mercado analizado, que permita una mayor participación de potenciales oferentes sin comprometer la capacidad financiera requerida para la adecuada ejecución del contrato.

Si bien el nivel de endeudamiento menor o igual a 0,30 fue determinado con fundamento en el análisis efectuado durante la estructuración inicial del proceso, la revisión de la información financiera correspondiente a las empresas que integraron la muestra del sector permite establecer la procedencia de ampliar dicho indicador, manteniendo un parámetro razonable frente al comportamiento financiero identificado.

Debe tenerse en cuenta, además, que la capacidad financiera de los proponentes no se determina exclusivamente a partir del nivel de endeudamiento. El numeral 15.3 contempla de manera concurrente la verificación de los indicadores de liquidez, endeudamiento y cobertura de intereses, así como las demás condiciones financieras previstas en los documentos del proceso, lo que permite efectuar una valoración integral de la capacidad financiera requerida para asumir las obligaciones derivadas del contrato.

En consecuencia, una vez revisada la información financiera que soporta la estructuración del proceso, la Entidad considera técnica y financieramente procedente establecer como nivel máximo de endeudamiento admisible un valor **menor o igual a 0,52**, ampliando de esta manera el rango inicialmente previsto y permitiendo la participación de proponentes que, manteniendo condiciones financieras adecuadas, presenten niveles de endeudamiento superiores al parámetro inicialmente establecido.

La modificación adoptada atiende criterios de razonabilidad y proporcionalidad en la determinación de los requisitos habilitantes y permite favorecer la pluralidad de oferentes, sin desatender la necesidad de verificar que el futuro contratista cuente con condiciones financieras adecuadas para la ejecución del contrato.

Por lo anterior, **la Entidad accede a la observación y modificará el numeral 15.3 – Capacidad Financiera del Pliego de Condiciones,**

**estableciendo como indicador de endeudamiento un valor menor o igual a 0,52.**

**DADO LO ANTERIOR: SE DEBE DE HACER UN AJUSTE AL PLIEGO:**

En el **numeral 15.3 – Capacidad Financiera**, donde actualmente aparece:

**ENDEUDAMIENTO: MENOR O IGUAL A 0,30**

Deberá quedar:

**ENDEUDAMIENTO: MENOR O IGUAL A 0,52**

**OBSERVACIÓN: # 2**

El proyecto de pliego de condiciones establece que el proponente deber acreditar experiencia en mínimo uno (1) y máximo dos (2) contrato relacionados con el objeto a contratar, cuyo objeto, obligaciones, alcance condiciones sean iguales o contengan el objeto del presente proceso, y cuy sumatoria sea igual o superior al cien por ciento (100%) del presupuesto ofici expresado en S.M.L.M.V. Por su parte, el alcance del objeto contractual incluy expresamente la actividad de Avalúos para la determinación del efec plusvalía, entendida como la realización de los estudios valuatorios requerido para determinar dicho efecto derivado de acciones urbanísticas, plane parciales, unidades de actuación
urbanística, cambios de uso del suelo, incremento de aprovechamientos urbanísticos, incorporación de suelo de expansión y demás instrumentos de planificación y gestión del territorio definidos por el Municipio de Pereira.
Observación

Solicito respetuosamente a la Entidad aclarar y exigir de manera expresa que, de los certificados de experiencia aportados por el proponente (mínimo uno y máximo dos), al menos uno (1) de ellos debe acreditar de forma específica y exacta experiencia en avalúos para la determinación del efecto plusvalía, derivados de planes parciales, unidades de actuación urbanística u otros instrumentos de planificación y gestión del territorio análogos a los descritos en el alcance del objeto contractual.

| | | |
|---|---|---|
| | **RESPUESTA**<br><br>La Entidad **no accede a la solicitud y aclara** que la experiencia habilitante se mantendrá en los términos establecidos en el numeral 15.2 del Pliego de Condiciones.<br><br>Si bien dentro del alcance contractual se contempla la realización de avalúos para la determinación del efecto plusvalía, dicha actividad hace parte del conjunto de servicios valuatorios que podrán ser requeridos por el Municipio durante la ejecución contractual y no constituye, de manera exclusiva, la totalidad del objeto ni del alcance del proceso.<br><br>En consecuencia, la Entidad considera que exigir que al menos uno (1) de los contratos aportados para acreditar la experiencia corresponda específica y exactamente a avalúos para la determinación del efecto plusvalía implicaría incorporar una condición adicional de experiencia específica respecto de una de las actividades comprendidas dentro del alcance contractual, restringiendo el universo de experiencias actualmente admitidas sin que resulte necesario modificar, para este efecto, el requisito habilitante definido durante la estructuración del proceso.<br><br>Para la verificación de la experiencia, la Entidad analizará integralmente la documentación aportada por el proponente, atendiendo al objeto, alcance, obligaciones, actividades y productos efectivamente ejecutados, con el propósito de establecer su relación material con el objeto del presente proceso, de conformidad con las condiciones establecidas en el numeral 15.2 del Pliego de Condiciones.<br><br>Lo anterior no implica desconocer la relevancia técnica de los avalúos asociados a la determinación del efecto plusvalía dentro del alcance contractual; sin embargo, su inclusión como una de las actividades susceptibles de ser requeridas durante la ejecución no determina, por sí sola, la necesidad de convertir dicha experiencia particular en una condición habilitante obligatoria e independiente.<br><br>En consecuencia, **la Entidad no accede a establecer como requisito que uno (1) de los contratos aportados deba acreditar específica y exclusivamente experiencia en avalúos para la determinación del efecto plusvalía y mantiene las condiciones de experiencia previstas en el numeral 15.2 del Pliego de Condiciones.** | |
| 6 | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | N/A |

| | | |
|---|---|---|
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | N/A |
| | | |
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO ☐X |
| 9 | **RESPUESTA: La Entidad Aclara** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO ☐x |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | N/A |

| **OBSERVACIÓN 8** | | |
|---|---|---|
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | GESVELT LATAM |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | (24/07/2026 5:07:06 PM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito) |
| 5 | **OBSERVACIÓN:**<br><br>**OBSERVACIÓN: # 1**<br><br>1. Respetuosamente solicitamos a la Entidad revisar el requisito habilitante que exige a los proponentes contar con un establecimiento de comercio ubicado en el Área Metropolitana de Pereira (Pereira, Dosquebradas o La Virginia), con una antigüedad mínima de un (1) año, por cuanto dicha exigencia constituye una restricción territorial que limita injustificadamente la participación de oferentes de otras regiones del país.<br><br>**RESPUESTA**<br><br>La Entidad **no accede a la observación y aclara** que mantiene el requisito previsto en el numeral 15.5, numeral 2, del Proyecto de Pliego de Condiciones, relacionado con la existencia de un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana de Pereira, con una antigüedad no inferior a un (1) año.<br><br>La condición establecida no tiene por finalidad restringir la participación de oferentes en consideración a su domicilio principal ni limitar la concurrencia exclusivamente a personas naturales o jurídicas establecidas en Pereira, | |

| | |
|---|---|
| | Dosquebradas o La Virginia. El requisito responde a las condiciones particulares de ejecución del contrato y a la necesidad identificada por la Entidad de contar, desde el inicio de la ejecución contractual, con una capacidad operativa local previamente establecida que permita atender oportunamente las actividades requeridas.<br><br>Lo anterior se sustenta en que la ejecución del contrato comprende, entre otras actividades, la realización de visitas de campo a inmuebles urbanos y rurales, el levantamiento y análisis de información, la coordinación permanente con la supervisión, la elaboración y entrega de los productos requeridos y, cuando resulte necesario, la atención presencial de observaciones o requerimientos relacionados con los avalúos y estudios elaborados durante la ejecución contractual.<br><br>En cuanto a la antigüedad mínima de un (1) año, esta condición tiene por finalidad permitir verificar, mediante el correspondiente certificado de Cámara de Comercio, que la capacidad operativa local se encuentra previamente establecida al momento de la presentación de la oferta y que no corresponde exclusivamente a una expectativa de instalación futura condicionada a la adjudicación del contrato.<br><br>En consecuencia, la Entidad considera que la exigencia se encuentra vinculada con las condiciones operativas previstas para la ejecución contractual y **no accede a la solicitud de eliminar el requisito establecido en el numeral 15.5, numeral 2, del Pliego de Condiciones**.<br><br>No obstante, atendiendo los cuestionamientos formulados por los interesados respecto de la proporcionalidad de esta condición habilitante, **la Entidad complementará los Estudios Previos con la motivación técnica específica que sustenta la necesidad, adecuación y proporcionalidad de la exigencia de disponibilidad operativa local, de su acreditación previa y de la antigüedad mínima requerida**, atendiendo las condiciones particulares de ejecución del contrato.<br><br>**OBSERVACIÓN: # 2**<br><br>2. Solicitamos a la entidad que sea revisado el alcance geográfico del proyecto teniendo en cuenta los tiempos de ejecución y que se listan 18 planes parciales y/o lotes a analizar, lo cual puede verse corto el tiempo estimado en tiempo de ejecución, una vez firmada acta de inicio. |

| | | |
|---|---|---|
| | **RESPUESTA**<br><br>La Entidad **aclara la observación y no accede a modificar el plazo ni el alcance establecido para el proceso**.<br><br>El plazo de ejecución contractual fue determinado durante la estructuración del proceso hasta el **31 de diciembre de 2026 y/o hasta agotar el presupuesto oficial, lo que ocurra primero**, atendiendo la necesidad identificada por la Entidad, la disponibilidad presupuestal prevista para la presente vigencia y las condiciones bajo las cuales se encuentra estructurada la ejecución del contrato.<br><br>Frente a la referencia efectuada por el observante respecto de los dieciocho (18) planes parciales y/o lotes identificados en los documentos del proceso, se precisa que el contrato se encuentra estructurado bajo la modalidad de **monto agotable y ejecución conforme a los requerimientos efectivos que formule la Entidad durante el plazo contractual**. En consecuencia, la identificación de potenciales necesidades o áreas susceptibles de análisis no constituye, por sí misma, una cantidad mínima garantizada de productos ni implica que la totalidad de estas deba ser requerida simultáneamente durante la ejecución contractual.<br><br>Los productos serán solicitados por la supervisión de acuerdo con las necesidades que se presenten durante la ejecución, atendiendo su naturaleza, complejidad y prioridad, dentro del plazo y hasta concurrencia del valor contractual. En consecuencia, corresponderá a la supervisión efectuar la programación y seguimiento de los requerimientos, procurando que su asignación resulte compatible con las condiciones técnicas y temporales necesarias para su adecuada elaboración, revisión y recibo a satisfacción.<br><br>La Entidad considera que el plazo establecido resulta acorde con la modalidad de ejecución prevista para el contrato, teniendo en cuenta que **no se ha definido una cantidad mínima garantizada de productos que deba ser ejecutada en su totalidad**, sino que estos serán requeridos de acuerdo con la necesidad efectiva de la Administración y dentro de los límites temporales y presupuestales establecidos.<br><br>En consecuencia, **la Entidad aclara la observación y mantiene sin modificación el plazo y las condiciones de ejecución previstas en los documentos del proceso.** | |
| 6 | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | |

| | | |
|---|---|---|
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | |
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO |
| 9 | **RESPUESTA:** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO ☐ |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | |

| **OBSERVACIÓN 9** | | |
|---|---|---|
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | ARBITRIUM S.A.S |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | (27/07/2026 10:25:44 AM(UTC-05:00) Bogotá, Lima, Quito) |

5 **OBSERVACIÓN:**

**OBSERVACIÓN: # 1**

**1. Observación al requisito 15.2 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE**

Respetuosamente solicitamos aclarar o modificar el requisito de experiencia del proponente respec número y/o nombre según corresponda del código UNSPSC en los cuales los contratos deberán inscritos, dado que revisado en la plataforma de Colombia Compra https://operaciones.colombiacompra.gov.co/clasificador-de-bienes-y-servicios, se evidencia que el n del producto del código UNSPSC **80131802** es **Servicios de avalúo de inmuebles** y no **Servic consultoría estratégica**, como se relaciona en el numeral 15.2 EXPERIENCIA DEL PROPONENTE del de Condiciones:

**Imagen extraída del Proyecto de Pliego (Pag 48)**

| EXPERIENCIA MÍNIMA REQUERIDA VERIFICADA EN EL RUP | | | | |
|---|---|---|---|---|
| **NÚMERO DE CONTRATOS** | **NÚMERO MÍNIMO DE CÓDIGOS** | **CÓDIGOS POR CONTRATO** | **VALOR (SUMATORIA DE LA EXPERIENCIA)** | **ACREDITACIÓN** |
| Mínimo 1 Máximo 2 | Acreditar experiencia en mínimo 01 códigos hasta el tercer nivel. | Mínimo 01 de los códigos por contrato | Igual o superior al 100 % del valor estimado del contrato. 370 S.M.L.M.V. | Registro Único Proponentes (res los cont relacionados) **Anexo 3 Relació Experiencia** |
| **CONTENER LOS CÓDIGOS DEL CLASIFICADOR DE BIENES Y SERVICIOS UNSPSC (HASTA EL TER NIVEL: CLASE)** | | | | |
| **SEGMENTO** | **FAMILIA** | **CLASE** | **PRODUCTO** | **NOMBRE** |
| 80 | 8013 | 801318 | 80131802 | Servicios consultoría estratégica |

**OBSERVACIÓN: # 2**

**2. Observación al requisito 15.3. CAPACIDAD FINANCIERA – ENDEUDAMIENTO**

| CAPACIDAD FINANCIERA | | |
|---|---|---|
| **DE LIQUIDEZ** | Relación entre activos corrientes y pasivos corrientes, muestra la capacidad de la empresa para pagar sus compromisos de corto plazo | MAYOR O IGUAL A 2,00 |
| **ENDEUDAMIENTO** | Es una relación entre pasivo total y activo total, mide de qué forma participan los acreedores dentro de la empresa. Establece del total de la empresa cuanto pertenece a tercero y cuando a los dueños | MENOR O IGUAL A 0,30 |
| **COBERTURA DE INTERESES** | Relación entre la utilidad operacional y los gastos financieros de intereses, | MAYOR O IGUAL A 2,01 |

| | |
|---|---|
| | Respetuosamente solicitamos a la Entidad revisar el indicador habilitante de endeudamiento, actualmente establecido en menor o igual a 0,30, para que sea ajustado a menor o igual a 0,50 o, subsidiariamente, a menor o igual a 0,45, en atención a los principios de proporcionalidad, libre concurrencia y pluralidad de oferentes previstos en la Ley 80 de 1993, la Ley 1150 de 2007, el Decreto 1082 de 2015 y los lineamientos contenidos en el Manual para Determinar y Verificar los Requisitos Habilitantes de Colombia Compra Eficiente.<br>Si bien la Entidad señala que el indicador fue determinado con fundamento en el tercer cuartil de la muestra analizada, los mismos datos del análisis del sector evidencian que el mercado relevante presenta empresas con niveles de endeudamiento de 0,44 y hasta 0,58, lo que demuestra que existen potenciales oferentes técnicamente idóneos cuya estructura financiera supera el límite de 0,30 sin que ello implique una condición de riesgo para la adecuada ejecución contractual. En consecuencia, mantener el indicador exactamente en 0,30 termina excluyendo participantes que la propia Entidad identificó dentro del mercado objeto de análisis.<br>Adicionalmente, la Nota 3 del análisis del sector sostiene que la utilización del tercer cuartil busca evitar restricciones injustificadas a la participación y favorecer la pluralidad de oferentes; sin embargo, el límite finalmente adoptado no desarrolla plenamente dicha finalidad, pues restringe la concurrencia de empresas que hacen parte de la muestra utilizada para construir el estudio financiero y que cuentan con capacidad técnica y financiera suficiente.<br>De otra parte, el Manual para Determinar y Verificar los Requisitos Habilitantes de Colombia Compra Eficiente establece que los indicadores financieros deben ser adecuados y proporcionales al objeto, valor y riesgos del contrato, sin imponer metodologías estadísticas obligatorias para fijar un valor específico. En tal sentido, una vez identificado el comportamiento del sector, la Entidad conserva la facultad de establecer requisitos razonables que promuevan la competencia sin comprometer la adecuada ejecución contractual.<br>En el presente proceso el riesgo financiero resulta moderado, dado que el contrato corresponde a la prestación de servicios especializados de avalúos, con ejecución hasta el 31 de diciembre de 2026 o hasta agotar el presupuesto, pagos mensuales contra entrega efectiva de los avalúos realizados, supervisión permanente y ausencia de anticipos o inversiones significativas que deban ser financiadas por el contratista. Estas condiciones reducen considerablemente el riesgo asociado al nivel de endeudamiento.<br>Asimismo, el proceso ya contempla otros mecanismos suficientes para verificar la solidez financiera de los proponentes, tales como liquidez mínima de 2,00, cobertura de intereses mínima de 2,01, capital de trabajo mínimo |

| | |
|---|---|
| | equivalente al 27,01 % del presupuesto oficial y los indicadores de capacidad organizacional. consecuencia, la capacidad financiera no depende exclusivamente del indicador de endeudamiento, sino del análisis integral de todos los requisitos habilitantes.<br>Resulta igualmente relevante que el propio estudio sectorial reconoce que la estructura financiera de las empresas colombianas se caracteriza por una participación importante de recursos de terceros como mecanismo normal de financiación. Bajo esa consideración, un indicador de endeudamiento de 0,45, e incluso de 0,50, continúa representando una estructura patrimonial sólida y suficiente para asumir las obligaciones derivadas del contrato, sin incrementar de manera significativa el riesgo para la Entidad.<br>Por lo anterior, respetuosamente solicitamos modificar el indicador de endeudamiento de menor o igual a 0,30 a menor o igual a 0,50 o, subsidiariamente, menor o igual a 0,45, permitiendo una mayor participación de oferentes financieramente idóneos, fortaleciendo la libre concurrencia y la selección objetiva, sin afectar la adecuada ejecución del contrato ni la protección de los recursos públicos.<br><br>**RESPUESTA**<br><br>Con relación al índice de endeudamiento inicialmente establecido en 0,30, es pertinente indicar que este valor fue producto de un análisis técnico del comportamiento financiero del sector inmobiliario, al cual corresponde el objeto del contrato en evaluación. Sin embargo, con el propósito de garantizar la pluralidad de oferentes y conforme a lo dispuesto en el Artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, la Secretaría de Hacienda ha procedido a revisar dicho indicador bajo criterios de razonabilidad financiera y contexto económico actual.<br><br>El artículo citado establece que la función administrativa debe regirse por los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad, los cuales exigen que los procesos contractuales se diseñen bajo condiciones que propicien una participación amplia y equitativa de los posibles oferentes.<br><br>En virtud de lo anterior, y teniendo en cuenta las condiciones macroeconómicas que enfrenta el país, se tomó como referencia el Informe de Estabilidad Financiera del Banco de la República (primer semestre de 2026), el cual señala que, debido a la persistencia de presiones inflacionarias, las entidades del sector han requerido mayores niveles de apalancamiento, ubicando sus índices de endeudamiento en un rango que oscila entre 0,45 y 0,55. |

| | |
|---|---|
| | Dado que dichos valores reflejan el comportamiento actual del mercado, y que el Banco de la República fundamenta sus análisis en información macroeconómica confiable y ajustada a la realidad financiera del país, se estima técnica y jurídicamente procedente ajustar el índice de endeudamiento permitido hasta un máximo de 0,52. Este valor se encuentra dentro del rango de referencia citado, y se considera adecuado y no riesgoso para la correcta ejecución de las actividades contractuales, permitiendo al mismo tiempo ampliar el universo de potenciales oferentes en el marco de los principios constitucionales que rigen la contratación pública.<br><br>**OBSERVACIÓN: # 3**<br><br>**3. Observación al requisito 15.5. REQUISITOS TECNICOS – Numeral 2 – Establecimiento de Comercio**<br><br>Respetuosamente solicitamos a la Entidad eliminar el requisito contenido en el numeral 15.5.2 de los Requisitos Técnicos, según el cual el proponente debe *"2. Contar con establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana (Pereira o Dosquebradas o La Virginia) con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el área metropolitana no inferior a un año.",* por cuanto constituye una exigencia que carece de<br>justificación técnica, resulta desproporcionada frente al objeto contractual y restringe injustificadamente la pluralidad de oferentes<br><br>RESPUESTA<br>La Entidad **no accede a la observación y aclara** que mantiene el requisito previsto en el numeral 15.5.2 del Proyecto de Pliego de Condiciones, relacionado con la existencia de un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana de Pereira —Pereira, Dosquebradas o La Virginia— con una antigüedad no inferior a un (1) año.<br>La exigencia establecida no tiene por finalidad restringir la participación de potenciales oferentes en consideración a su domicilio principal, ni limitar la concurrencia exclusivamente a personas naturales o jurídicas domiciliadas en los municipios que integran el Área Metropolitana. Su establecimiento responde a las condiciones particulares previstas para la ejecución contractual y a la necesidad identificada por la Entidad de contar, desde el inicio de la ejecución, con una capacidad operativa local previamente establecida que permita atender de manera oportuna las actividades asociadas al objeto contractual. |

En efecto, la ejecución del contrato comprende la realización de visitas de campo a bienes inmuebles urbanos y rurales, levantamiento y análisis de información, coordinación con la supervisión, elaboración y entrega de productos y atención de las observaciones o requerimientos que puedan formularse respecto de los avalúos y estudios realizados, actividades que requieren capacidad de respuesta durante el plazo contractual.

En cuanto a la antigüedad mínima de un (1) año, la condición establecida tiene por finalidad verificar objetivamente, mediante el correspondiente certificado de Cámara de Comercio, que la capacidad operativa local se encuentra previamente constituida y en funcionamiento al momento de la presentación de la oferta y que no corresponde exclusivamente a una expectativa de instalación futura condicionada al resultado del proceso de selección.

Ahora bien, atendiendo los argumentos formulados por los interesados respecto de la necesidad de que esta condición habilitante se encuentre suficientemente sustentada, **la Entidad complementará los Estudios Previos con la motivación técnica específica que soporta la necesidad, adecuación y proporcionalidad del requisito, incluyendo las razones que justifican la disponibilidad operativa local desde el inicio de la ejecución contractual y la antigüedad mínima exigida.**

En consecuencia, **la Entidad no accede a la solicitud de eliminar el requisito y mantiene la condición establecida en el numeral 15.5.2 del Pliego de Condiciones.**

**OBSERVACIÓN: # 4**

**OBSERVACIÓN AL NUMERAL 16.2. FACTOR DE CALIDAD – ESTUDIOS DE POSTGRADO DEL EQUIPO DE TRABAJO**

Respetuosamente solicitamos a la Entidad aclarar el alcance del numeral 16.2 "Factor de Calidad – Estudios de Postgrado del Equipo de Trabajo", específicamente respecto del criterio previsto para la asignación de los quince (15) puntos correspondientes al equipo de avaluadores.

La redacción actual del pliego únicamente señala que se otorgarán quince (15) puntos para los "Avaluadores (cinco 5)" cuando acrediten las especializaciones o maestrías allí relacionadas; sin embargo, no resulta claro

si dicho puntaje se obtiene cuando uno, algunos o la totalidad de los cinco (5) avaluadores cuentan con los estudios de posgrado exigidos, circunstancia que genera incertidumbre para la adecuada estructuración de las ofertas y puede dar lugar a interpretaciones diferentes durante la evaluación.

Por lo anterior, respetuosamente solicitamos aclarar expresamente cuál es el número mínimo de integrantes del equipo de avaluadores que debe acreditar estudios de posgrado para acceder a la totalidad de los quince (15) puntos.

Ahora bien, si la intención de la Entidad es exigir que los cinco (5) avaluadores del equipo mínimo cuenten con especialización o maestría para obtener dicho puntaje, consideramos que esta condición resulta desproporcionada y limita innecesariamente la pluralidad de oferentes.

**RESPUESTA**

La Entidad **aclara la observación y accede a precisar la metodología de asignación del puntaje** establecida en el numeral 16.2 del Pliego de Condiciones.

Revisada la redacción del factor de calidad correspondiente a los estudios de posgrado del equipo de trabajo, la Entidad considera procedente precisar la forma en que serán asignados los quince (15) puntos correspondientes a los cinco (5) avaluadores que integran el equipo mínimo requerido, con el propósito de establecer una regla objetiva, proporcional y uniforme para todos los proponentes.

En este sentido, **no será necesario que la totalidad de los cinco (5) avaluadores acredite estudios de posgrado para obtener puntaje dentro de este componente**. La asignación se efectuará individual y proporcionalmente, a razón de **tres (3) puntos por cada avaluador** que acredite alguno de los estudios de posgrado admitidos en el numeral 16.2, hasta alcanzar un máximo de quince (15) puntos.

En consecuencia, el puntaje será asignado de la siguiente manera:

| NÚMERO DE AVALUADORES QUE ACREDITEN EL POSGRADO | PUNTAJE POR CADA AVALUADOR | PUNTAJE TOTAL |
|---|---|---|
| 0 | 0 puntos | **0 puntos** |
| 1 | 3 puntos | **3 puntos** |
| 2 | 3 puntos | **6 puntos** |
| 3 | 3 puntos | **9 puntos** |
| 4 | 3 puntos | **12 puntos** |
| 5 | 3 puntos | **15 puntos** |

De esta manera, la acreditación del factor se realizará de forma gradual y proporcional al número de integrantes del equipo de avaluadores que cumplan la condición académica establecida, sin que la ausencia de posgrado de uno o varios de ellos impida obtener el puntaje correspondiente a aquellos profesionales que sí acrediten el requisito.

La precisión efectuada **no modifica el puntaje máximo previsto para el factor de calidad**, sino que determina expresamente su metodología de asignación, eliminando cualquier posibilidad de interpretación diferente durante la evaluación de las ofertas.

En consecuencia, **la Entidad ajustará el numeral 16.2 del Pliego de Condiciones, incorporando expresamente la regla de asignación de tres (3) puntos por cada avaluador que acredite los estudios de posgrado admitidos, hasta un máximo de quince (15) puntos.**

**DADO LO ANTERIOR EL AJUSTE DEL PLIEGO DEBE DE QUEDAR:**

En el numeral **16.2 – FACTOR DE CALIDAD: ESTUDIOS DE POSGRADO DEL EQUIPO DE TRABAJO**, para los avaluadores, incorporaría esta tabla:

| EQUIPO DE TRABAJO | ESTUDIOS REALIZADOS | REGLA DE ASIGNACIÓN | PUNTAJE MÁXIMO |
|---|---|---|---|
| **Director, Gerente o Coordinador** | Alguno de los estudios de posgrado establecidos en el numeral 16.2 para este perfil. | Se asignarán diez (10) puntos cuando el profesional acredite uno (1) o más de los estudios de posgrado admitidos. | **10 PUNTOS** |
| **Avaluadores (5)** | Alguno de los estudios de posgrado establecidos en el numeral 16.2 para este perfil. | Se asignarán tres (3) puntos por cada avaluador que acredite alguno de los estudios de posgrado admitidos. | **15 PUNTOS** |
| **TOTAL MÁXIMO DEL FACTOR** | | | **25 PUNTOS** |

**Y debajo:**

**NOTA:** El puntaje correspondiente a los cinco (5) avaluadores se asignará de manera individual y proporcional, a razón de tres (3) puntos por cada profesional que acredite alguno de los estudios de posgrado admitidos en el presente numeral, hasta un máximo de quince (15) puntos. En consecuencia, no será necesario que la totalidad de los cinco (5) avaluadores acredite estudios de posgrado para obtener puntaje dentro de este componente.

| | | |
|---|---|---|
| 6 | | |

| | | |
|---|---|---|
| | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | |
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | |
| | | |
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO ☐ |
| 9 | **RESPUESTA:** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO ☐ |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | |

| | | |
|---|---|---|
| | **OBSERVACIÓN 10** | |
| 1 | **NOMBRE DEL INTERESADO:** | **CONSORCIO DE CONSULTORÍA PANAMERICANA S.A.S. – POND** |
| 2 | **REPRESENTANTE LEGAL:** | |
| 3 | **CORREO ELECTRÓNICO:** | |
| 4 | **FECHA Y HORA DE LLEGADA:** | **(30/07/2026) Bogotá, Lima, Quito)** |
| 5 | **OBSERVACIÓN:**<br><br>**OBSERVACIÓN: # 1**<br><br>I. Requisito objeto de observación<br>El numeral 15.5 – Requisitos Técnicos, página 51 del proyecto de pliego de condiciones, establece como requisito habilitante el siguiente:<br><br>"Contar con establecimiento de comercio, en el Área Metropolitana (Pereira o Dosquebradas o La Virginia) con un tiempo de apertura del establecimiento de comercio en el área metropolitana no inferior a un año."<br><br>**RESPUESTA**<br><br>La Entidad **no accede a la observación y aclara** que mantiene el requisito previsto en el numeral 15.5, numeral 2, del Proyecto de Pliego de Condiciones, relacionado con la existencia de un establecimiento de comercio en el Área Metropolitana de Pereira —Pereira, Dosquebradas o La Virginia— con una antigüedad no inferior a un (1) año. | |

| | | |
|---|---|---|
| | La exigencia establecida responde a las condiciones particulares previstas para la ejecución contractual y a la necesidad identificada por la Entidad de contar, desde el inicio de la ejecución, con una capacidad operativa local previamente establecida que permita atender de manera oportuna y continua las actividades asociadas al objeto contractual.<br><br>En efecto, la ejecución del contrato comprende, entre otras actividades, la realización de visitas de campo a bienes inmuebles urbanos y rurales, el levantamiento y análisis de información, la coordinación con la supervisión, la elaboración y entrega de los productos requeridos y la atención de observaciones o requerimientos relacionados con los avalúos y estudios elaborados, circunstancias que demandan capacidad de respuesta durante el plazo contractual.<br><br>La condición establecida no tiene por finalidad limitar la participación en consideración al domicilio principal del proponente, ni restringir la concurrencia exclusivamente a personas naturales o jurídicas domiciliadas en Pereira, Dosquebradas o La Virginia, sino verificar la existencia de una capacidad operativa local disponible para la atención de las actividades derivadas de la ejecución contractual.<br><br>Respecto de la antigüedad mínima de un (1) año, esta condición tiene por finalidad permitir verificar objetivamente, mediante el correspondiente certificado de Cámara de Comercio, que el establecimiento se encuentra previamente constituido y en funcionamiento al momento de la presentación de la oferta y que no corresponde exclusivamente a una expectativa de instalación futura condicionada al resultado del proceso de selección.<br><br>Ahora bien, atendiendo los cuestionamientos formulados respecto de la justificación de esta condición habilitante, **la Entidad complementará los Estudios Previos incorporando la motivación técnica específica que sustenta la necesidad, adecuación y proporcionalidad de la exigencia, incluyendo las razones que justifican la disponibilidad operativa local desde el inicio de la ejecución contractual, su acreditación como requisito habilitante y la antigüedad mínima requerida.**<br><br>En consecuencia, **la Entidad no accede a la eliminación del requisito y mantiene la condición establecida en el numeral 15.5, numeral 2, del Pliego de Condiciones.** | |
| 6 | **NUMERAL Y/O LITERAL OBSERVADO:** | |
| 7 | **DOCUMENTO Y PÁGINA:** | |

| | | |
|---|---|---|
| | | |
| 8 | **SE ACCEDE A LA OBSERVACIÓN** | SI ☐ NO ☐ |
| 9 | **RESPUESTA:** | |
| | | |
| 10 | **MODIFICA EL DOCUMENTO:** | SI ☐ NO ☐ |
| 11 | **NUMERAL Y/O LITERAL ACTUALIZADO:** | |

**STYFANY VALENCIA OBREGÓN**
Abogada Secretaria de Hacienda

**FABER MAURICIO MEJIA**
Abogado secretaria de hacienda